



Postulat von Alois Gössi¹, Guido Suter, Mario Reinschmidt, Andreas Hausheer² und Anastas Odermatt
betreffend die weitere Verwendung der Gebäulichkeiten des ehemaligen Wohnheims an der Eichholzstrasse 13 in Steinhausen

(Vorlage Nr. 3357.1 - 16835)

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 20. Dezember 2022

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kantonsräte Alois Gössi, Baar, Guido Suter, Walchwil, Mario Reinschmidt, Steinhausen, Andreas Hausheer, Steinhausen, und Anastas Odermatt, Steinhausen, haben am 10. Januar 2022 das Postulat betreffend die weitere Verwendung der Gebäulichkeiten des ehemaligen Wohnheims an der Eichholzstrasse 13 in Steinhausen (Vorlage Nr. 3357.1 - 16835) eingereicht. Am 27. Januar 2022 hat der Kantonsrat das Postulat zur Antragstellung an den Regierungsrat überwiesen.

1. Vorbemerkungen

Vor dem Hintergrund, dass die Realisierung des neuen Wohngebäudes an der Eichholzstrasse 13 in Steinhausen und damit die Bereitstellung der dringend erwarteten Wohnungen zügig vorangetrieben werden, hat sich der Regierungsrat im Frühling 2022 dafür ausgesprochen, die Ausschreibung auf der Basis eines bereits ausformulierten Baurechtsvertrags zeitnah vorzunehmen.

Insgesamt neun Interessierte haben eine Offerte zur Übernahme des Baurechts und damit für die Realisierung des künftigen Wohngebäudes eingereicht. Bei der Abgabe des Baurechts geht es dem Regierungsrat nicht darum, dass mit einem möglichst hohen Baurechtszins möglichst viel Geld in die Kantonskasse fliesst. Vielmehr soll sichergestellt sein, dass auf der kantonalen Parzelle in Steinhausen erfolgreich preisgünstiger Wohnraum bereitgestellt wird. Vor diesem Hintergrund hat der Regierungsrat die eingegangenen Angebote nach den von den Offertstellerinnen eingesetzten Nettomieten (hat Einfluss auf die Mietlast der Mieterinnen und Mieter), Erstellungskosten (ist Einflussgrösse für die Nettomieten), Zins für Markt-Finanzierung (ist ebenfalls Einflussgrösse für die Nettomieten) sowie Baurechtszins beurteilt. Diese Evaluation ergab, dass alle Offertstellerinnen in der Lage sind, den gewünschten preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, wobei die Offerte der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug (awzug) in der Gesamtbetrachtung am besten abschloss. Gestützt darauf hat sich der Regierungsrat dafür ausgesprochen, den Baurechtsvertrag mit der awzug abzuschliessen.

Am 16. November 2022 hat die Generalversammlung der awzug dem Baurechtsvertrag zugestimmt. In einem zweiten Schritt erfolgt die formelle Genehmigung durch den Regierungsrat unter Beachtung des Finanzhaushaltgesetzes. Dieses sieht vor, dass vor der Beschlussfassung die Staatswirtschaftskommission anzuhören ist.

¹ u.a. Präsident der Wohnbaugenossenschaft Baarburg, Baar

² Mitglied des Stiftungsrates Stiftung Eichholz

Im Baurechtsvertrag wurde die vom Gemeinderat Steinhausen in einem einfachen Bebauungsplan festgelegte Nutzung des Grundstücks aufgenommen. Demnach ist die awzug verpflichtet, zwei Drittel der Wohnungen nach den Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG) zu erstellen und diese an Personen zu vermieten, welche die ebenfalls im Baurechtsvertrag definierten Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten. Der verbleibende Drittel ist als Familienwohnungen zu realisieren, welche jedoch die Richtlinien des WFG nicht zwingend einhalten müssen. Für alle Wohnungen beinhaltet der Baurechtsvertrag eine Regelung über die Mindestanzahl der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Wohnungen dürfen nur als Hauptwohnung genutzt werden.

2. Die Postulanten laden den Regierungsrat ein, ausschliesslich Wohnbaugenossenschaften für die Abgabe des Landes im Baurecht und den Bau der Wohnungen zur Offertstellung einzuladen

Da der Baurechtsvertrag die vom Gemeinderat Steinhausen definierte Nutzung des künftigen Wohngebäudes und die Vermietung der Wohnungen detailliert und verbindlich festlegt, hat unter dem Aspekt der Zweckerfüllung des künftigen Wohngebäudes die Rechtsform der Baurechtsnehmerin untergeordnete Bedeutung. Deshalb hat der Regierungsrat den Kreis der Bewerberinnen nicht eingegrenzt. Dass das Baurecht mit der awzug an eine Wohnbaugenossenschaft vergeben wurde, entspricht sicherlich den Vorstellungen der Postulanten.

3. Die Postulanten laden den Regierungsrat ein, alle Wohnungen an der Eichholzstrasse 13 nach den Richtlinien des Wohnraumförderungsgesetzes zu bauen

Am 10. Januar 2022 hat der Gemeinderat Steinhausen nach elfmonatiger Entwicklungs- und Bearbeitungsdauer den einfachen Bebauungsplan für das Grundstück an der Eichholzstrasse 13 erlassen. Das vorliegende Postulat wurde per gleichem Datum verfasst. Die Baudirektion hat die Gemeinde Steinhausen angefragt, wie sie sich zum Anliegen der Postulanten stellt, dass alle Wohnungen nach den WFG-Richtlinien erstellt werden sollen. Mit Schreiben vom 9. Februar 2022 wies der Gemeinderat Steinhausen darauf hin, dass in der Gemeinde Steinhausen in den Jahren 2015 bis 2020 insgesamt 331 neue Wohnungen bewilligt wurden, wovon aber nur 42 4-Zimmerwohnungen und 27 5-Zimmerwohnungen waren. Somit wurden nur ca. 20 Prozent neue Wohnungen als «Familienwohnungen» bewilligt. Der Gemeinderat Steinhausen wünscht deshalb, dass auf dem Grundstück Nr. 391 nebst zwei Dritteln WFG-Wohnungen ein Drittel Familienwohnungen realisiert werden. Um den diesbezüglichen Rahmen nicht zu eng zu stecken, ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die Familienwohnungen die WFG-Richtlinien nicht einhalten müssen.

Aufgrund der klaren Äusserungen des Gemeinderats Steinhausen machte es keinen Sinn, die Diskussion über die Art der zu realisierenden Wohnungen nochmals zu eröffnen. Dies hätte zu einer unnötigen Verzögerung bei der Projektentwicklung und -realisierung geführt. Zudem bestehen erhebliche Zweifel, dass der Gemeinderat Steinhausen überhaupt eine Neubeurteilung vornehmen würde, handelt es sich beim einfachen Bebauungsplan doch um ein Planungsinstrument, das in seiner Hoheit liegt und seine Vorstellungen über die zu realisierenden Wohnungen hat der Gemeinderat Steinhausen klar zum Ausdruck gebracht.

Auch wenn alle Wohnungen nach den WFG-Richtlinien erstellt würden, heisst das nicht, dass sie auch alle von WFG-anspruchsberechtigten Personen bewohnt würden. Wie bei den Überbauungen der Zuger Wohnbaugenossenschaften üblich, soll nämlich auch beim Wohngebäude

an der Eichholzstrasse 13 eine soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner gegeben sein. Diese wird erreicht, indem die Familienwohnungen nicht zwingend an WFG-anspruchsberechtigte Personen vermietet werden müssen. Mit dem Baurechtsvertrag wird jedoch sichergestellt, dass alle WFG-Wohnungen, also zwei Drittel der Wohnungen des künftigen Wohngebäudes, an Personen vermietet werden, welche die im Baurechtsvertrag definierten Einkommens- und Vermögensgrenzen nicht überschreiten.

4. Die Postulanten laden den Regierungsrat ein, die Verwirklichung alternativer Wohnformen im Alter (gemäss den Informationen auf der Website der Baudirektion) zu prüfen

Wie vorstehend ausgeführt, wurde die Nutzung des neuen Wohngebäudes aufgrund eines längeren Entwicklungsprozesses festgelegt. Im Rahmen dieses Entwicklungsprozesses wurde auch eine Projektidee diskutiert, die Cluster-Wohnungen vorsah. Ebenfalls wurden alternative Wohnformen für das Alter besprochen. Mit Blick auf die Bevölkerungsbefragung der Gemeinde Steinhausen im Jahr 2018, wonach in Steinhausen ein dringendes Bedürfnis nach klassischen preisgünstigen Wohnungen und an Familienwohnungen besteht, wurden die alternativen Wohnformen nicht weiterverfolgt.

5. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Das Postulat von Alois Gössi, Guido Suter, Mario Reinschmidt, Andreas Hausheer und Anastas Odermatt betreffend die weitere Verwendung der Gebäulichkeiten des ehemaligen Wohnheims an der Eichholzstrasse 13 in Steinhausen (Vorlage Nr. 3357.1 - 16835) sei nicht erheblich zu erklären.

Zug, 20. Dezember 2022

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Martin Pfister

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart